

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 150/2001

A Assembleia Municipal de Santarém aprovou em 20 de Setembro de 2000 o Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Escola Básica do Jardim de Baixo, Santarém.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, nomeadamente quanto à discussão pública prevista no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Lisboa e Vale do Tejo.

O município de Santarém dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/95, de 24 de Outubro, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 123/97, de 26 de Julho.

O presente Plano altera o Plano Director Municipal em vigor, no tocante às regras de uso, ocupação e transformação do solo nele estabelecidas para os espaços verdes de enquadramento, pelo que está sujeito a ratificação, nos termos do previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade formal deste instrumento de planeamento territorial com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da segunda parte do artigo 31.º do Regulamento, em que se prevê que não é permitida a instalação de actividades que «possam atentar contra o pudor ou moral públicos», uma vez que ela exorbita o conteúdo material do plano de pormenor previsto no artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

De mencionar que as áreas afectas a depósitos de água e a reserva de equipamento-expansão e respectivas áreas de protecção, como tal identificadas na planta de implantação, inserem-se na Reserva Ecológica Nacional, estando sujeitas, portanto, à disciplina prevista no regime legal específico inerente àquela Reserva, o qual se sobrepõe ao estabelecido no presente Plano de Pormenor. De assinalar ainda que as áreas em causa são também abrangidas pela zona de servidão militar do prédio militar 3/Santarém, Quartel de São Francisco, instituída pelo Decreto n.º 396/73, de 7 de Agosto.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim, nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição da República Portuguesa, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Escola Básica do Jardim de Baixo, Santarém, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de implantação e a planta de condicionantes, que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Excluir de ratificação a segunda parte do artigo 31.º do Regulamento.

3 — Fica revogado o Plano Director Municipal de Santarém na área de intervenção do Plano de Pormenor referido no número anterior.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Setembro de 2001. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE À ESCOLA BÁSICA DO JARDIM DE BAIXO, SANTARÉM

I

Disposições gerais

Artigo 1.º

O presente Regulamento define as disposições de urbanização, edificação, ocupação e uso dos lotes que integram o Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Escola Básica do Jardim de Baixo, Santarém, e a sua observância deverá ocorrer em todos os actos de licenciamento de obras de urbanização e edificação pela Câmara Municipal de Santarém e demais entidades.

Artigo 2.º

O presente Plano é constituído pelos seguintes elementos:

1 — Elementos fundamentais do Plano (artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 64/90):

1.1 — Peças escritas:

1.1.1 — Regulamento;

1.2 — Peças gráficas:

1.2.1 — Planta de implantação/síntese e quadro anexo (desenhos n.ºs 6-A e 6.1-A);

1.2.2 — Planta actualizada de condicionantes (desenho n.º 7-A).

2 — Elementos complementares do Plano:

2.1 — Peças escritas:

2.1.1 — Relatório:

a) Introdução — a cidade de Santarém e a sua expansão periférica — razões que justificam a elaboração do Plano de Pormenor;

b) Localização da área de intervenção e respectivo ordenamento urbano;

c) Planos municipais de ordenamento. Disposições aplicáveis;

d) Antecedentes. Loteamentos e projectos existentes; sua evolução;

e) Análise da situação existente;

f) Opções gerais da proposta;

g) Síntese da proposta de ocupação urbana;

h) Verificação de conformidade com os índices do PDM de Santarém;

i) Infra-estruturas existentes e propostas.

2.1.2 — Plano de financiamento;

2.1.3 — Programa de execução;

2.2 — Peças gráficas:

2.2.1 — Extracto do PDM — escala de 1:25 000 (desenho n.º 1);

2.2.2 — Extracto do PDM/zona urbana de Santarém — escala de 1:2000 (desenho n.º 3-A);

2.2.3 — Planta de enquadramento — escala de 1:10 000 (desenho n.º 2-A);

2.2.4 — Planta da situação existente — escala de 1:1000 (desenho n.º 4-A);

2.2.5 — Planta de trabalho — escala de 1:1000 (desenho n.º 8-A);

2.2.6 — Planta de infra-estruturas/arruamentos — escala de 1:1000 (desenho n.º 13.1-A);

2.2.7 — Planta de infra-estruturas/águas — escala de 1:1000 (desenho n.º 13.2-A);

2.2.8 — Planta de infra-estruturas/esgotos — escala de 1:1000 (desenho n.º 13.3-A);

2.2.9 — Planta de infra-estruturas/electricidade — escala de 1:1000 (desenho n.º 13.4-A);

2.2.10 — Planta de infra-estruturas/telecomunicações — escala de 1:1000 (desenho n.º 13.5-A);

2.2.11 — Arruamentos perfis transversais — escala de 1:1000 (desenho n.º 13.1.1-A);

2.2.12 — Arruamentos perfis transversais tipo — escala de 1:500 (desenho n.º 13.1.2-A);

2.2.13 — Perfis com alçados de construção — escala de 1:500 (desenho n.º 11-A);

2.2.14 — Perspectiva n.º 1 (desenho n.º 01);

2.2.15 — Perspectiva n.º 2 (desenho n.º 02);

2.2.16 — Perspectiva n.º 3 (desenho n.º 03).

Artigo 3.º

As regras que se estabelecem no presente Regulamento quanto a limites de ocupação, áreas de construção, usos, bem como servidões e restrições de utilidade pública, não poderão ser objecto de derrogação.

Artigo 4.º

São constituídos pelo presente Plano os seguintes lotes a promover pela iniciativa privada:

- 18 lotes de habitação colectiva;
- 47 lotes de moradias unifamiliares isoladas;
- 34 lotes de moradias unifamiliares geminadas;
- 2 lotes comerciais;

bem como os seguintes lotes ou parcelas para equipamentos de promoção pública:

- Um lote com 15 646 m² para implantação da Escola C+S;
- Um lote com 850 m² para implantação da capela;
- Um lote com 7280 m² para implantação dos reservatórios de água;
- Duas parcelas com 64 m² para instalação de postos de transformação.

Artigo 5.º

O processo de implementação do Plano será assegurado pela colaboração entre iniciativa pública e privada, respectivamente através de intervenção pública no que concerne às obras e investimentos nos equipamentos públicos, e por intervenção privada através das operações de licenciamento de loteamento nos termos do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Dezembro, com as adaptações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 334/95 e pela demais legislação aplicável.

Artigo 6.º

As construções a edificar deverão promover uma valorização ambiental com recurso a arquitectura de reconhecível qualidade e mérito, de modo a garantir-se coerência e unidade de imagem urbana.

II**Disposições específicas****SECÇÃO 1****Lotes de habitação colectiva****Artigo 7.º**

Os lotes de habitação colectiva que correspondem aos n.ºs 3 a 9 e 10 a 20, com as seguintes características:

- Lotes n.ºs 3 a 9 com quatro pisos mais cave mais subcave para estacionamento e arrumos de apoio à habitação, sendo o último piso recuado;
- Lotes n.ºs 10 a 20 de três pisos mais cave para estacionamento e arrumos para habitação com dois fogos por lote e uma definição vertical escalonada na frente dos lotes.

Artigo 8.º

Os projectos de arquitectura dos edifícios de habitação colectiva terão a sua definição prévia através da elaboração de estudos prévios na fase do loteamento cuja aprovação vinculará ulteriormente o desenvolvimento do projecto de arquitectura para licenciamento da construção.

Artigo 9.º

Todos os lotes de habitação colectiva terão o rés-do-chão sobrelevado cerca de 1,5 m sobre a cota média do lancil na frente do lote e admite-se que possam ser criados balanços, que em caso algum poderão ultrapassar o valor de 1 m para o caso de balanços e 1,80 m para o caso de balanços abertos.

Artigo 10.º

A concepção arquitectónica dos alçados deverá atender à necessidade de os estendais serem vazados na separação dos pisos, estarem contidos dentro dos planos verticais que definem as paredes exteriores e serem dotados de grelhagem que, cumulativamente, assegure a função e a integração na estética do conjunto.

Artigo 11.º

Do ponto de vista construtivo, as futuras edificações deverão obedecer às seguintes disposições:

- Cobertura em telha cerâmica de aba e canudo ou outra solução técnica devidamente justificada, desde que devidamente enquadrada no partido arquitectónico adoptado e aplicável ao conjunto dos lotes;

Revestimentos das paredes exteriores em reboco liso pintado, admitindo-se superfícies com elementos cerâmicos ou revestimentos pétreos, tolerando-se ainda soluções mistas;

Cores — as cores a aplicar nos revestimentos exteriores serão predominantemente claras, podendo pontualmente aceitar-se marcações com cores fortes. A solução cromática será obrigatoriamente comum a lotes do mesmo tipo;

Utilização — nas fracções previstas para habitação é expressamente interdita qualquer utilização para outra função;

Leituras — a distribuição domiciliária de correio e a leitura das contagens de fornecimento de infra-estruturas (electricidade, água e gás) deve ser possível de efectuar sem entrada nos fogos ou nos edifícios, atendendo ao seguinte:

Caixas de correio acessíveis da via pública junto à porta de entrada do edifício;

Contadores no interior das caixas de escadas nos primeiros patamares e facilmente visíveis, admitindo-se em alternativa a sua colocação no exterior, desde que perfeitamente visíveis e identificados e que daí não resulte prejuízo para a imagem do edifício;

Antenas — cada lote disporá de uma antena colectiva de cada tipo, para recepção de sinais de televisão e rádio.

SECÇÃO 2**Moradias unifamiliares isoladas****Artigo 12.º**

Os lotes n.ºs 21 a 47, 52 e 53, 58, 63 e 64, 69 a 75, 82 a 84, 91 e 92 e 97 a 99 são moradias unifamiliares isoladas, de dois pisos mais cave, cujas áreas máximas de implantação de construção deverão respeitar os limites estabelecidos na planta de implantação/síntese, admitindo-se, todavia, uma tolerância de 5 %, desde que respeitados os alinhamentos na frente e os afastamentos laterais, e, bem assim, desde que salvaguardado um afastamento mínimo a tardo de 6 m a qualquer edificação.

Artigo 13.º

Do ponto de vista construtivo, as futuras construções deverão obedecer às seguintes disposições:

Cobertura em telha cerâmica de aba e canudo ou outra solução técnica devidamente justificada, desde que devidamente enquadrada no partido arquitectónico adoptado e aplicável ao conjunto dos lotes;

Revestimentos das paredes exteriores em reboco liso pintado, admitindo-se superfícies com elementos cerâmicos ou revestimentos pétreos, desde que com aplicação de materiais da região;

Paleta cromática — as cores a aplicar nos revestimentos exteriores serão predominantemente claras, podendo pontualmente aceitar-se marcações com cores fortes em elementos de pequena dimensão;

Adaptação ao terreno — poderão ser toleradas pequenas variações nas cotas do lote, desde que motivadas por condições singulares de topografia;

Antenas — cada lote poderá ter instalada uma antena para recepção de sinais de televisão e rádio, mas a sua implantação deverá ser cuidadosamente estudada por forma a não constituir elemento perturbador à imagem das edificações e ambiência urbana. Iguais cuidados se colocam à instalação de colectores solares;

Estendais — os estendais exteriores só poderão fazer-se na retaguarda dos lotes, sempre que possível em local não visível da via pública;

Accessibilidade a correio e leituras — a distribuição domiciliária de correio e a leitura das contagens de fornecimento de infra-estruturas (electricidade, água e gás) deverá obedecer a:

Caixas de correio — acessíveis da via pública, junto ao portão de entrada do lote;

Contadores de água, gás e electricidade — junto ao portão de entrada, se possível visíveis do exterior.

Artigo 14.º

As construções anexas serão submetidas às áreas máximas de implantação, com uma tolerância de aumento de 5 %, admitindo-se ainda que a mancha de implantação possa ser alterada, desde que respeitado o esquema de agregação proposto no presente Plano.

Artigo 15.º

Na áreas de logradouro não definidas como áreas de implantação de construção, será exclusivamente permitida a sua pavimentação e ou ajardinamento completado com o respectivo equipamento (bancos, mesas, caixa de areia, baloiços, piscinas, etc.), não podendo a área de impermeabilização ultrapassar 30% da área total do logradouro.

Artigo 16.º

1 — Estão proibidas todas as utilizações de anexos para alojamento de animais, com excepção para galinheiros ou coelheiras, jaulas para animais exóticos, desde que daí não resultem incómodos ou situações de insalubridade.

2 — É igualmente proibida a utilização de anexos para habitação ou actividades oficiais ou pequenas indústrias, incluindo artesanato.

3 — As construções anexas serão de um só piso e o ponto mais alto da cobertura não poderá ultrapassar 3,8 m.

4 — São interditas soluções de cobertura em terraço.

Artigo 17.º

1 — Os muros de vedação na frente dos lotes deverão ser construídos em alvenaria até à altura máxima de 1 m, sendo a restante dimensão até à altura máxima de 1,5 m, executada em gradeamento de ferro ou rede metálica com arbustos.

2 — As vedações laterais de divisão dos lotes até ao plano de alinhamento das construções deverão ser construídas em alvenaria até à altura de 1,2 m, encimadas por rede metálica com arbustos até à altura máxima de 1,8 m.

3 — A restante vedação lateral, assim como a posterior, poderá ser executada em alvenaria na sua globalidade até à altura máxima de 1,8 m.

Artigo 18.º

As áreas previstas para cave poderão ser reduzidas ou aumentadas como consequência de uma melhor integração do proposto à topografia do terreno, evidenciado pela definição ulterior quando da elaboração do projecto de arquitectura.

SECCÃO 3

Moradias unifamiliares geminadas

Artigo 19.º

1 — Os lotes n.ºs 48 a 51, 54 a 57, 59 a 62, 65 a 68, 76 a 81, 85 a 90, 93 a 96 e 100 e 101 são de moradias unifamiliares geminadas, de dois pisos mais cave, cujas áreas máximas de implantação de construção deverão respeitar os limites estabelecidos na planta de implantação/síntese.

2 — É admitida uma tolerância de 5%, desde que respeitados os alinhamentos na frente e os afastamentos laterais, e, bem assim, desde que salvaguardado um afastamento mínimo a tardo de 6 m a qualquer edificação.

3 — Os lotes n.ºs 100 e 101 poderão ser agrupados para uma utilização conjunta afecta a equipamento privado de índole educativa ou assistencial.

Artigo 20.º

Do ponto de vista construtivo, as futuras construções deverão obedecer às seguintes disposições:

Cobertura em telha cerâmica de aba e canudo ou outra solução técnica devidamente justificada, desde que devidamente enquadrada no partido arquitectónico adoptado e aplicável ao conjunto dos lotes;

Revestimentos das paredes exteriores em reboco liso pintado, admitindo-se superfícies com elementos cerâmicos ou revestimentos pétreos, desde que com aplicação de materiais da região;

Paleta cromática — as cores a aplicar nos revestimentos exteriores serão predominantemente claras, podendo pontualmente aceitar-se marcações com cores fortes em elementos de pequena dimensão;

Adaptação ao terreno — poderão ser toleradas pequenas variações nas cotas do lote, desde que motivadas por condições singulares de topografia;

Antenas — cada lote poderá ter instalada uma antena para recepção de sinais de televisão e rádio, mas a sua implantação deverá ser cuidadosamente estudada por forma a não constituir elemento perturbador à imagem das edificações e ambiência urbana. Iguais cuidados se colocam à instalação de colectores solares;

Estendais — os estendais exteriores só poderão fazer-se na retaguarda dos lotes, sempre que possível em local não visível da via pública;

Acessibilidade a correio e leituras — a distribuição domiciliária de correio e a leitura das contagens de fornecimento de infra-estruturas (electricidade, água e gás) deverá obedecer a:

Caixas de correio — acessíveis da via pública, junto ao portão de entrada do lote;

Contadores de água, gás e electricidade — junto ao portão de entrada, se possível visíveis do exterior.

Artigo 21.º

1 — Os projectos de arquitectura dos edifícios serão definidos previamente através da elaboração de estudos prévios, com uma ou mais soluções tipo (com variantes) a aprovar na fase de loteamento, e cuja aprovação vinculará o desenvolvimento dos projectos de arquitectura para licenciamento da construção.

2 — Sem prejuízo do direito à diversidade de linguagem arquitectónica, a mesma deverá ser homogénea, conjunto a conjunto.

Artigo 22.º

As construções anexas estão submetidas às áreas máximas de implantação consignadas no desenho n.º 6.1-A, com uma tolerância de aumento de 5%, admitindo-se ainda que a mancha de implantação possa ser alterada, desde que respeitado o esquema de agregação proposto.

Artigo 23.º

Nas áreas de logradouro não definidas como áreas de implantação de construção, será exclusivamente permitida a sua pavimentação e ou ajardinamento completado com o respectivo equipamento (bancos, mesas, caixa de areia, baloiços, piscinas, etc.), não podendo a área de impermeabilização ultrapassar 30% da área total do logradouro.

Artigo 24.º

1 — Estão proibidas todas as utilizações de anexos para alojamento de animais, com excepção para galinheiros ou coelheiras, jaulas para animais exóticos, desde que daí não resultem incómodos ou situações de insalubridade.

2 — É igualmente proibida a utilização de anexos para habitação ou actividades oficiais ou pequenas indústrias, incluindo artesanato.

3 — As construções anexas serão de um só piso e o ponto mais alto da cobertura não poderá ultrapassar 3,8 m.

4 — São interditas soluções de cobertura em terraço.

Artigo 25.º

As áreas propostas para cave poderão ser reduzidas ou aumentadas como consequência de uma melhor integração do proposto à topografia do terreno do lote, evidenciada pela ulterior definição aquando da elaboração do projecto de arquitectura.

Artigo 26.º

1 — Os muros de vedação na frente dos lotes deverão ser construídos em alvenaria até à altura máxima de 1 m, sendo a restante dimensão até à altura máxima de 1,5 m, executada em gradeamento de ferro ou rede metálica com arbustos.

2 — As vedações laterais de divisão dos lotes até ao plano de alinhamento das construções deverão ser construídas em alvenaria até à altura de 1,2 m, encimadas por rede metálica com arbustos até à altura máxima de 1,8 m.

3 — A restante vedação lateral, assim como a posterior, poderá ser executada em alvenaria na sua globalidade até à altura máxima de 1,8 m.

SECCÃO 4

Lotes comerciais

Artigo 27.º

Os lotes n.ºs 1 e 2 destinam-se a edificações de equipamento comercial, hoteleiro e serviços, de dois pisos mais cave, cujas áreas máximas de implantação deverão respeitar os limites estabelecidos na planta de implantação/síntese, desenho n.º 6.1-A.

Artigo 28.º

Tratam-se de lotes de múltiplas fracções, podendo funcionar em modalidade de galeria ou centro comercial, devendo para esse efeito quaisquer das fracções ter área inferior a 200 m² e cumprir-se toda a legislação aplicável.

Artigo 29.º

Deverá ser respeitada a existência de galerias perguladas a cintar o edifício, bem como galerias pedonais interiores de atravessamento, indicadas na planta de implantação/síntese.

Artigo 30.º

As caves dos lotes serão utilizadas cumulativamente para estacionamento e como arrecadações de apoio, desde que salvaguardadas as condições de segurança contra riscos de incêndios e a capitação para estacionamentos estabelecida no Regulamento do Plano Director Municipal de Santarém.

Artigo 31.º

Não é todavia permitida a instalação de actividades que possam causar poluição ambiental ou sonora, ou ainda quaisquer outras que

possam atentar contra o pudor ou moral públicos, sem prejuízo da demais legislação aplicável na matéria.

III

Espaços verdes e equipamentos

Artigo 32.º

As áreas de cedências para equipamentos e espaços verdes não poderão ter utilização diferente da prevista, sendo só admissíveis excepções a esta regra para as parcelas cedidas para equipamentos, desde que esteja em causa o interesse público.

IV

Disposições finais

Artigo 33.º

Em todas as questões não referidas neste Regulamento deverão ser respeitadas as disposições do Regulamento do Plano Director Municipal de Santarém.



